



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, 11 maja 2020 r.

I.dz. 229/KRIA/2020/w

Pani
Jadwiga Emilewicz
Wiceprezes Rady Ministrów
Minister Rozwoju

Szanowna Pani Premier

W odpowiedzi na pismo z dnia 15 kwietnia 2020 r. (znak sprawy: DM-VI.0210.2.2019), zapraszające do zgłaszania uwag do projektu ustawy o kooperatywach mieszkaniowych, ujętego w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem UD41, Krajowa Rada Izby Architektów RP przedkłada stanowisko w tej sprawie.

W ocenie Izby proponowana ustawa stanowiąca kontynuację prac legislacyjnych projektu ustawy o kooperatywach mieszkaniowych z 6 czerwca 2019 r., jest cenną propozycją uzupełniającą regulacje prawne, dotyczące organizacyjnych możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych, niosąc ze sobą korzyści dla obywateli zarówno w sferze prawno-finansowej jak i przestrzennej, poprzez możliwość lepszego wykorzystania mniej atrakcyjnych działek budowlanych. Organizacja i realizacja inwestycji, przy wykorzystaniu regulacji wskazanych w projektowanej ustawie, może rzeczywiście stać się tańszą alternatywą do pozyskania mieszkania, w inny sposób niż poprzez rynek deweloperski. Wartością ustawy jest również wzmocnienie roli samorządów w kreowaniu polityki mieszkaniowej na poziomie lokalnym.

Najistotniejszymi zagadnieniami ustawy, w ocenie Izby, są wskazania regulujące minimalną liczbę osób mogących przystąpić do kooperatywy, przedmiot inwestycji, czyli rodzaj obiektów przeznaczonych do realizacji przez kooperatywy oraz możliwości uzyskania ulg finansowych przez kooperantów.

Lektura projektu ustawy skłania do stwierdzenia, że część z proponowanych w niej przepisów nie jest wystarczająco precyzyjna, co w konsekwencji może budzić niekiedy wątpliwości i odmienne interpretacje.

Ustawa poprzez regulacje zawarte w art. 1 określa zasady nabywania przez członków kooperatyw mieszkaniowych nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości. Żaden przepis projektowanej ustawy nie odnosi się jednak do możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości (gruncie) nabytej przez kooperatywę od podmiotu prywatnego lub będącej własnością członków kooperatywy w momencie przystąpienia do inwestycji. Wydaje się wskazane, by w ustawie odnieść się do takiej możliwości, by inwestorzy – członkowie kooperatywy mieszkaniowej - mieli jasność co do wskazanej możliwości i mogli skorzystać z przywilejów prawnych i podatkowych zapisanych w ustawie.

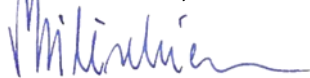
Jednym z istotniejszych aspektów proponowanej ustawy jest możliwość otrzymania bonifikaty w

opłatach za nabywane nieruchomości, pod warunkami, które są jednoznaczne, lecz w ocenie Izby zbyt kategoryczne. Z przepisów ustawy wynika, że udogodnienia finansowe dla kooperatyw są możliwe, jeżeli nieruchomość gruntowa objęta inwestycją mieszkaniową, we wskazanym czasie, nie była wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej. Co do zasady, słuszne jest by zapobiegać przekształcaniu takich inicjatyw jak kooperatywy mieszkaniowe w przedsięwzięcia pozyskujące grunty i realizujące inwestycje komercyjne. Wydaje się jednak, że powinny być wprowadzone w tym zakresie wyjątki. Prowadzenie przez członka kooperatywy, a późniejszego właściciela lub członka rodziny – jednoosobowej działalności gospodarczej we własnym lokalu lub budynku mieszkalnym jednorodzinny typu praca biurowa, informatyczna, projektowa oraz usługi realizowane zdalnie np. przez internet, itp. – nie generuje negatywnych oddziaływań, a może tylko korzystnie wpływać na aktywność gospodarczą społeczeństwa. Dlatego we wskazanym zakresie proponuje się złagodzić ten warunek poprzez zastosowanie konkretnych wyjątków – tym bardziej, że taką bardziej liberalną intencję odczytać można w treści uzasadnienia ustawy, gdzie przy omawianiu art. 12 dodany został przypis nr 6 w brzmieniu: “Mając na względzie kierunki kształtowania praw i obowiązków w dziedzinie prawa przedsiębiorców, projektodawca nie wyłączył jednak z możliwości uzyskania bonifikaty osób podejmujących tzw. małą działalność gospodarczą.” Niestety ta intencja nie została odzwierciedlona w zapisach projektu ustawy.

W załączeniu KRIA RP przekazuje szczegółowe uwagi i propozycje, dotyczące brzmienia projektowanych przepisów ustawy.

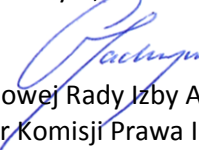
Z wyrazami szacunku,

Małgorzata Pilinkiewicz, Architekt IARP



Prezes Krajowej Rady Izby Architektów RP

Grzegorz Jachym, Architekt IARP



Członek Krajowej Rady Izby Architektów RP
Koordynator Komisji Prawa Inwestycyjnego

Załącznik:

- Szczegółowe uwagi i propozycje Krajowej Rady Izby Architektów RP